

Лекція 5. Види і форми землеустрою (4 год.)

1. Види і форми землеустрою.
2. Прогнозування раціонального використання та охорони земель.
3. Територіальне планування землекористування.
4. Територіальний землеустрій.
5. Внутрішньогосподарський землеустрій.
6. Зокремлене землевпорядкування

1. Види і форми землеустрою

Землеустрій здійснюється на всій території країни. Ним охоплені землі незалежно від цільового призначення, форми власності і характеру використання. Однак цілі і завдання землеустрою, його зміст можуть бути різними. На загальнодержавному і регіональному рівнях земельні ресурси розподіляються між різними галузями (сільським та лісовим господарством, промисловістю, транспортом, заповідниками та ін.) з метою планування, організації та контролю за їх використання в інтересах держави; розробки та здійснення державних програм розвитку українського села, сільського господарства, підвищення родючості та меліорації земель; встановлення меж адміністративно-територіальних утворень, територій з особливим правовим, природоохоронним, рекреаційним, заповідним режимами і т. д.

Крім того, земельні ресурси перерозподіляють за формами власності, яка ділиться на державну, комунальну і приватну. Завдання перерозподілу земельних ресурсів між різними галузями й усередині них зачіпає в першу чергу сільськогосподарське, природоохоронне та лісогосподарське землекористування. Так як землі використовують конкретні підприємства, організації, підприємства, установи та громадяни, надання їх одним підприємствам (організаціям, установам) обов'язково пов'язано з вилученням у інших.

Міжгалузевий і внутрішньогалузевий перерозподіл земель носить динамічний характер: створюються нові промислові підприємства, будуються автомобільні дороги, розширюються міста, організовуються сільськогосподарські підприємства, здійснюється земельний оборот. У зв'язку з цим постійно утворюються нові землеволодіння та землекористування і вносяться трансформаційні зміни у вже існуючі. Крім того, у міру розвитку економіки країни змінюються вимоги до розмірів і розміщення земельних ділянок, займаних вже діючими підприємствами. Особливо часто це відбувається в сільському господарстві: з'являється необхідність в упорядкуванні та реорганізації відповідних землеволодінь і землекористувань, усунення незручностей і недоліків у їх розміщенні, розмірах та інших відхиленнях від оптимальних норм, що мають

негативний вплив на виробництво. Таким чином, постійні відводи земель, а також їх перерозподіл за категоріями та формами власності викликають зміни меж, площ та місця розташування існуючих землеволодінь і землекористувань, що обумовлює одночасне проведення землеустрою групи господарств.

Групи можуть бути як невеликими (2-3 господарства), так і великими, що зачіпають землі на великих територіях. Наприклад, у великому масштабі на території цілих економічних зон країни проводилось землеустрій при створенні великих гідроенергетичних центрів. Часто будівництво таких центрів поєднувалося з будівництвом водосховищ і зрошувальних систем.

Будівництво великих гідростанцій на річках призводило до затоплення та підтоплення значних територій. У зонах гідроенергетичних центрів виникали міста, селища, залізні та автомобільні дороги, промислові підприємства, різні споруди і т.д. Все це викликало корінну зміну землекористування існуючих підприємств та всієї економіки в зоні гідроенергетичного будівництва. Виникла необхідність в організації нових землекористувань і перебудові значного числа землекористування існуючих господарств. Часто було потрібно не тільки змінити межі, а й повністю перебудувати землекористування багатьох сільськогосподарських і несільськогосподарських підприємств, переселити з зони затоплення людей, що проживали в селищах, адміністративних центрах і т. д.

Очевидно, що землеустрій не може обмежуватися тільки освітою або реорганізацією землеволодінь і землекористувань. Інше, головне завдання землеустрою полягає в організації раціонального використання та охорони земель на конкретних ділянках, в конкретних господарствах, всередині (в межах) землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських підприємств. Саме тут визначається забезпеченість населення продовольством, а промисловості – сировиною, здійснюється безпосередня взаємодія основних факторів виробництва – землі, праці, матеріально-технічних ресурсів. У промислових та інших несільськогосподарських підприємствах, де земля використовується тільки як простір для розміщення будівель, споруд, доріг, мереж електропостачання, її безпосереднє використання не є самостійною задачею. Вона потрібна тільки як місце для будівництва визначених об'єктів і їх подальшого функціонування. Розміщення будинків і споруд на території населених пунктів, промислових та інших несільськогосподарських підприємств називається плануванням. До власне землевпорядного планування промислових підприємств, селищ і міст не відноситься і до складу землевпорядних дій не входить. Не входить до складу землевпорядних дій також містобудівне проектування, детальне планування і забудова міст, і лісовпорядкування (*хоча воно передбачає теж впорядкування земельної території і лісогосподарського виробництва*), що намічає внутрішній устрій території лісогосподарських організацій.

В одних випадках при землеустрої організують землеволодіння або землекористування ряду підприємств в цілому або їх взаємопов'язаних груп, що утворюють певні системи, в других – територію влаштовують у межах окремого землеволодіння або землекористування, при якому визначають призначення і використання кожної включеної (вхідної) в нього земельної ділянки.

У зв'язку з тим що перша група заходів за значенням і змістом помітно відрізняється від другої, землеустрій ділять на три основних види: **територіальний, внутрігосподарський і зокремлений.**

За допомогою територіального землеустрою держава регулює земельні відносини, здійснює розподіл і перерозподіл земельного фонду між окремими галузями, власниками і конкретними підприємствами та громадянами, проводить утворення нових, а також упорядкування (*теж шляхом перерозподілу земель*) існуючих землеволодінь і землекористувань. Відповідно, територіальний землеустрій охоплює різні галузі економіки, різного характеру організації, підприємства, установи: сільськогосподарські, промислові, транспортні і т. д.

Характерною рисою територіального землеустрою є те, що він одночасно проводиться на території рад або групи землеволодінь і землекористувань, а іноді і на території цілих адміністративних районів.

Територіальний землеустрій включає такі види робіт:

- схеми землеустрою щодо обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних утворень;
- проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- проекти землеустрою щодо зонування земель за їх категоріями та типами землекористування;
- плани формування територіальних обмежень у використанні земель; плани земельно-господарського устрою території населених пунктів;
- проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок та зміни їх цільового призначення;
- формування об'єктів землеустрою.

Отже, досить вникнути в сутність питання, щоб переконатися в тому, що територіальний землеустрій має глибокий економічний та екологічний зміст.

Візьмемо, наприклад, процес утворення землекористування сільськогосподарського підприємства. У цьому випадку вирішується одне з найважливіших питань: забезпечення створюваного господарства головним засобом виробництва – землею. Залежно від того, якого розміру і якості буде земля, в якому співвідношенні угідь, в яких межах і якої форми відводиться земельний масив, будуть створені різні умови для організації виробництва. Завдання полягає в тому, щоб у кожному конкретному випадку знайти економічно раціональне рішення цього дуже важливого питання. У районах зрошуваного землеробства утворення землеволодінь і землекористувань та вдосконалення вже сформованих (укрупнення, усунення черезсмужжя і т. д.) можна провести тільки в тісній ув'язці з рішенням питань водокористування. Територіальний землеустрій тісно пов'язаний з розміщенням продуктивних сил і з використанням земельних ресурсів країни. Він включає комплексне вивчення земельних фондів, без чого не можна правильно вирішити питання про їх повне і раціональне використання, і сприяє правильному вирішенню питання про розміщення господарств, встановлення їх розмірів, спеціалізації і т. д.

Внутрігосподарський землеустрій для сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств, садівницьких товариств є продовженням територіального. Проводять його тільки після того, як вирішені всі питання останнього. Внутрігосподарський землеустрій здійснюють з метою організації раціонального використання, охорони та поліпшення земельних угідь, нерозривно пов'язаних з нею засобів виробництва. Він орієнтований на максимальне задоволення економічних інтересів землевласників і землекористувачів при дотриманні режиму та умов користування землею, забезпечення відтворення та охорони родючості ґрунтів, збереження і поліпшення природних ландшафтів.

Внутрігосподарський землеустрій відрізняється від територіального призначенням і змістом. Він проводиться в рамках землекористування конкретних підприємств. Внутрігосподарський землеустрій промислових, транспортних та інших несільськогосподарських підприємств поки що на практиці не проводиться. Це обумовлюється різною роллю землі в сільськогосподарському та несільськогосподарському виробництві і недооцінки ролі землевпорядкування території. Наприклад, в обробній промисловості земля служить лише місцем, просторовим базисом, на якому будуються фабрики, заводи та інші підприємства. У сільському господарстві земля функціонує не тільки як просторовий базис, але і як головний засіб виробництва, безпосередньо використовується у самому виробництві, освіті, тому устрій земель сільськогосподарського призначення не може обмежуватися тільки утворенням землеволодінь і землекористувань. При внутрігосподарському землеустрої організовується територія землекористування, наприклад, сільськогосподарського підприємства, розміщуються земельні масиви

виробничих підрозділів, господарські центри, дороги, угіддя і сівозміни, облаштовується їх територія. Слід зазначити, що територіальний і внутрігосподарський землеустрій тісно пов'язаний, і протиставляти їх один одному ніяк не можна. Це ланки однієї загальної системи заходів з раціональної організації використання та охорони землі. У ряді випадків обидва види землеустрою можуть проводитися одночасно, але при цьому обов'язково спочатку мають бути вирішені питання територіального землеустрою.

До *внутрігосподарського землеустрою* (землевпорядкування) відносяться такі види робіт:

⊗ проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

⊗ проекти землеустрою щодо організації території підприємств, установ і організацій (з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель) несільськогосподарського призначення;

⊗ проекти організації території садівницьких товариств;

⊗ плани встановлення обмежень у використанні земель та земельних сервітутів в межах конкретних земельних ділянок та інші.

В кінці 80-х років в докторській дисертації Л. І. Подольський обґрунтував необхідність виділення такого виду землеустрою (*а точніше його називати треба «землевпорядкування»*), як *зокремлений*, який реалізовано через робочі проекти землевпорядних заходів на конкретних земельних ділянках. Практика показала, що цей вид землеустрою після відповідного наукового визнання має право на існування. До зокремленого землеустрою (землевпорядкування) відносяться робочі проекти землеустрою щодо рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами, покращання сільськогосподарських земель, підвищення родючості ґрунтів.

У землевпорядній літературі існує також поняття *форма землеустрою*. Це поняття увійшло в землевпорядну науку з кінця 20-х років ХХ ст. Так, професор К. М. Сазонов давав формі землеустрою таке визначення: «Зазвичай землевпорядний захід, якому поставлені конкретні цілі, називається формою (або видом) землеустрою [38, с.101]. У 1958 р. професор С. А. Удачін обґрунтував дві форми землеустрою: колгоспів та радгоспів, у зв'язку з тим, що організація їх території сильно відрізнялася одна від одної [39, с.40]. Професор Г. І. Горохов в 1958 р., опираючись на ідею професора І. Д. Шулейкіна (1930 р.), виділяв такі форми внутрігосподарського землеустрою: попереднє (спрошене), часткове, повне, експериментальне [40, с.10]. Ці форми дійсно мають місце на практиці.

У 1995 р. професор М. А. Гендельман поділив на форми не тільки внутрігосподарський землеустрій залежно від організаційно-правового статусу підприємств, а й виокремив три **форми** міжгосподарського (сьогодні територіального) землеустрою, орієнтуючись на різне цільове використання земель (міст, спецфондів, сільськогосподарського призначення з поділом за формами власності, запасу і т. д.) [41, с.75]. Якщо використовувати загальноприйнятий підхід професора С. А. Удачіна, то у зв'язку з виникненням багатоукладності у сільському господарстві необхідно враховувати різні види сільськогосподарських підприємств: акціонерні товариства, асоціації, товариства, кооперативи, приватні та приватно-орендні підприємства, фермерські господарства та ін. Зміст і обсяги землевпорядних робіт на їх території різні, тому можна вважати, що **форма** внутрішньогосподарського землеустрою відповідає організаційно-правовій та організаційно-господарській формам сільськогосподарських підприємств та їх виробничому типу. Дійсно, землеустрій фермерського чи селянського господарства помітно відрізняється від землеустрою акціонерного товариства, а землеустрій спеціалізованого насінницького державного підприємства – від землеустрою тваринницького племінного господарства.

Форму територіального землеустрою доцільно пов'язувати з класифікацією проектів територіального землеустрою. Однак потрібно зазначити, що термін «**форма землеустрою**» поки не має точного визначення, хоча відмовлятися від нього в умовах різноманіття форм власності на землю та господарювання є недоцільним. Тим більше, що відповідно до статті 1 закону України «Про землеустрій» стале землекористування визначається як форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій. В розділі 2.3 приведено форми землекористування, що розрізняють в українській землевпорядній науці. Відповідним формам землекористування відповідають і форми територіального землеустрою при створенні нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань сільськогосподарського призначення.

В науковій землевпорядній літературі часто застосовується термін такої форми землеустрою як «**державний землеустрій**» який проводиться за рішеннями Кабінету Міністрів України або відповідних центральних органів виконавчої влади за бюджетні кошти. Отже, відповідно має право на існування і така форма територіального землеустрою як «**землеустрій муніципальних утворень (міст, селищ, сіл)**» який здійснюється за рішеннями та кошти органів місцевого самоврядування. Також, необхідно виділити форму землеустрою територіального землеустрою як «**ініціативний землеустрій (формування конкретних землеволодінь та землекористувань приватних юридичних і фізичних осіб)**» який здійснюється за ініціативою та кошти приватних юридичних і фізичних осіб.

Аналогічну класифікацію форм можна провести і щодо зокремленого землеустрою. У всіх видах землеустрою має місце така форма як «*експериментальний землеустрій*» в процесі якого здійснюється дослідження нових видів робі із землеустрою та розробляється новий вид (або удосконалюється існуюча) документації із землеустрою. Особлива така форма землеустрою має місце при розробці державних та галузевих стандартів видів документації із землеустрою, її структури та змісту. Також в процесі експериментального землеустрою може здійснюватися апробація (*виробнича перевірка*) нових видів робі із землеустрою та нових видів документації із землеустрою. Особливо ця форма землеустрою є актуальною у період здійснення земельних реформ.

2. Прогнозування раціонального використання та охорони земель

Удосконалення системи управління земельними ресурсами країни в цілому, і особливо сільських територій, визначає необхідність розгляду в тісному взаємозв'язку соціальні і виробничі проблеми, що стосуються використання і охорони земель. Земля як головний засіб в сільському господарстві – одна із найважливіших висот державної політики. Єдиний земельний фонд України розподіляється між галузями економіки при дотриманні пріоритету земель сільськогосподарського природоохоронного призначення. Фактичне використання земельних ресурсів країни і їх розподіл за економічними, екологічними і соціальними інтересами та по галузях економіки визначає рівень розвитку суспільства та економіки. В цьому зв'язку особливого значення набуває прогнозування і планування використання земельних ресурсів, які визначають економічний потенціал країни.

Прогнози використання земель у відповідності із законодавством розробляються на 10, 15 і більше років на всі рівні адміністративно-територіальних утворень. Існуюча раніше в Україні система планування використання і охорони земель була орієнтована на централізований розподіл земельних ресурсів. Роль землеустрою зводилася, головним чином, до міжгалузевого перерозподілу земель, найчастіше без врахування інтересів безпосередніх виробників продукції, територіальних властивостей землі.

В умовах ринкової економіки постало завдання максимального задоволення економічних інтересів як землекористувачів, так і держави з урахуванням перспектив розвитку. У зв'язку з цим, метою робіт щодо планування використання і охорони земель, які повинні проводитись у даний час, є визначення довгострокової чи короткострокової перспективи раціонального використання земель усіх категорій незалежно від форм власності на землю і господарювання, розробка пропозицій для прийняття рішень щодо перерозподілу земель з

урахуванням потреби в земельних ресурсах агропромислового комплексу, лісового господарства та об'єктів природно-заповідного, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного призначення, розвитку міст та інших поселень, промисловості, транспорту, гірничодобувних галузей, створення фонду перерозподілу земель з метою забезпечення земельними ділянками громадян для ведення садівництва, городництва, індивідуального житлового і дачного будівництва, забезпечення заходів щодо охорони земель та інших цілей.

Відповідно до статей 177, 178 Земельного кодексу України планування використання і охорони земель здійснюється шляхом проведення робіт щодо:

♣ складання загальнодержавних і регіональних програм використання і охорони земель;

♣ природно-сільськогосподарського районування та зонування земель і особливо охоронних територій;

♣ складання схем зонування земель у межах населених пунктах і територій для розміщення садівничих, городницьких і дачних об'єднань;

♣ складання схем формування спеціальних земельних фондів.

Складовою частиною землепорядної документації щодо планування використання і охорони земель є розробка стратегій та концепцій, які містять систему заходів щодо формування системи сталого землекористування та обґрунтованому розміщенню відповідно до екологічних і економічних вимог, компактних і оптимальних по площі землеволодінь, створення сприятливих територіальних умов для ефективного ведення сільськогосподарської та іншої господарської діяльності, сталому розвитку міст і інших поселень відповідно до містобудівної документації, розробці комплексу заходів, пов'язаних з охороною земель.

Для забезпечення системного планування і охорони земель кожне адміністративно-територіальне утворення повинне мати відповідну стратегію, концепцію та програму. А реалізація програм повинна здійснюватися шляхом подальшої розробки і реалізації схем землеустрою адміністративно-територіальних утворень, схем (проектів) міського землекористування.

Незалежно від назви програми чи схеми землеустрою як прогностичного документу, їх головне завдання заключається в тому, щоб визначити основні напрями поліпшення використання земельного фонду в інтересах суспільства та галузей господарства:

- раціонально розподілити земельний фонд по категоріях земель, формах власності і землекористувачах;

- визначити шляхи підвищення продуктивності сільськогосподарських угідь і екологічну безпеку землекористування;

- установити умови та режими використання і охорони земель, необхідні ресурси та їх обсяги тощо.

Одночасно із прогнозною документацією по використанню і охороні земель містобудівним законодавством передбачається розробка по території країни і на ті ж самі адміністративно-територіальні утворення документи містобудівного планування, а саме на об'єкти, які забезпечують життєдіяльність суспільства (*енергетичні, інженерно-транспортні, промислові та інші будівельні об'єкти*). Проте в коло вирішуваних питань містобудівного планування не включається земля; вона не рукотворний і не будівельний об'єкт. Планування використання та охорони земель є не що інше, як визначення шляхів більш продуктивного використання природних властивостей і якості земельних ресурсів в інтересах суспільства на основі найновіших наукових досягнень. Обґрунтовані в прогнозах і планах показники із розвитку землекористування визначають місця будівництва і види інфраструктурних об'єктів.

Названі два завдання взаємопов'язані: схеми землеустрою та плани розвитку землекористування, маючи об'єктом досліджень землю – природний ресурс, визначають цільове призначення, територіальні обмеження у використанні земель, організаційні і правові форми їх використання, а також еколого-економічні показники господарського використання. Містобудівна документація (*Генеральна схема планування території України, схеми планування території на регіональному рівні*) на основі розроблених в землевпорядній документації (схем землеустрою, планів розвитку землекористування) організаційних форм і методів використання землі, територіальних обмежень землекористування, показників господарської діяльності із використання природного об'єкту визначають і розміщують об'єкти крупного капітального будівництва із врахуванням державних і місцевих інтересів, а саме об'єктів пов'язаних з інтересами суспільства і виробництва в конкретних умовах використання земель. Причому розміщення багатьох об'єктів територіального значення і господарського у містобудівній документації повинно прийматися за даними схем землеустрою або планів розвитку землекористування. Таким чином, сьогодні немає необхідності посилювати значення одного виду документації і відкидати інший її вид.

Табл.1. Організаційно-інституціональна структура прогнозування раціонального використання та охорони земель на різних ієрархічних рівнях України

Концепції та програми	Прогнози	Територіальне планування
<i>Національний рівень</i>		
• Концепція розвитку земельного устрою України.	• Генеральна схема землеустрою	• Природно-сільськогосподарське,

<ul style="list-style-type: none"> • Державна програма розвитку земельного устрою України. • Концепція розвитку земельних відносин в Україні на період 2010–2015 рр. • Державна програма розвитку земельних відносин в Україні на період 2010–2015 рр. • Концепція загальнодержавної програми використання та охорони земель на період 2010–2015 рр. • Загальнодержавна програма використання та охорони земель на період 2010–2015 рр. 	<p>розвитку системи землекористування України.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Схеми землеустрою або техніко-економічне обґрунтування розвитку землекористування автотранспорту. • Схеми землеустрою або техніко-економічне обґрунтування розвитку землекористування електричних мереж. • Схеми землеустрою або техніко-економічне обґрунтування розвитку землекористування трубопровідного транспорту. • Інші галузеві схеми Генеральна схема формування екологічної мережі України 	<p>еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування земель.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Генеральний план використання та охорони земель України. • Плани використання та охорони земель за категоріями і типами землекористування окремих галузей економіки.
1	2	3
Регіональний рівень		
<ul style="list-style-type: none"> • Регіональні програми розвитку земельних відносин на період 	<ul style="list-style-type: none"> • Схеми землеустрою 	<ul style="list-style-type: none"> • Природно-сільськогосподарське,

<p>2010–2015 рр.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Регіональні програми використання та охорони земель на період 2010–2015 рр. • Програми використання та охорони земель за основними галузями на період 2010–2015 рр. 	<p>або техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель адміністративних районів і регіонів.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Схеми формування екологічної мережі в регіонах України. • Схеми землеустрою або техніко-економічне обґрунтування розвитку землекористування по основних галузях. • Схеми рекультивації порушених земель 	<p>еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Плани використання та охорони земель за їх категоріями регіону або окремих галузей економіки. • Плани розвитку (зонування земель за їх категоріями і типами) землекористування територій адміністративних районів. • План земельно господарського устрою адміністративно територіальної одиниці. • План територіальних обмежень, обтяжень у використанні земель
<p><i>Місцевий рівень</i></p>		
<ul style="list-style-type: none"> • Програми використання та охорони земель 	<ul style="list-style-type: none"> • Схеми землеустрою, і техніко-економічне обґрунтування використання та охорони 	<ul style="list-style-type: none"> • Плани розвитку (зонування земель за їх категоріями та типами) землекористування в межах

	земель сільських рад, міст, сіл, селищ	територій рад або їх груп. • Плани територіальних обмежень, обтяжень у використанні земель в межах територій рад або їх груп. • План земельно господарського устрою території населеного пункту
<i>Локальний та господарський рівень</i>		
• техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель окремих кооперативних чи корпоративних підприємств	• План земельно-господарського устрою території землеволодіння або землекористування окремих кооперативних чи корпоративних підприємств	

Важливою складовою перебудови системи прогнозування та планування землекористування має стати прогнозування розвитку організаційно-інституціональних форм, тобто об'єднання людей для спільної діяльності в межах певної структури та інституціонального середовища. В логічно смисловій схемі (табл. 6.1) наведено організаційно-інституціональну структури та інституціональне середовища прогнозування раціонального використання та охорони земель і територіального планування землекористування на різних ієрархічних рівнях України. Саме недооцінка організаційно-інституціонального чинника є одним із основних недоліків земельної політики щодо прогнозування раціонального використання та охорони земель, що здійснювалася.

Недостатня увага приділяється інституціональним змінам на макрорівні і в теперішніх стратегічних розробках на перспективу. В Україні створені інституційні основи забезпечення процесів формування та реалізації земельної політики, проте досі немає затвердженої на законодавчому рівні загальної стратегії розвитку земельних ресурсів і земельних відносин, а розроблені кілька років тому проекти документів стратегічного характеру з невідомих причин не схвалюються.

Головна причина такої ситуації перебуває поза земельною політикою і полягає у відсутності в країні системи державного стратегічного прогнозування та планування. Це, з одного боку, ускладнює технологію розробки, узгодження та реалізації системних концептуальних, стратегічних і програмних документів, а з іншого – сприяє появі в різних сферах і галузях значної кількості документів, які за якістю, ступенем узгодження та рівнем бюджетного забезпечення не можуть вважатися робочими. Відповідно, слід розв'язати питання збереження, раціонального використання та відтворення земельних ресурсів як базису сталого розвитку. Дисбаланс між площами певних категорій земель (надмірна розораність, нестача площ лісів, зменшення площ під водними об'єктами) і значна кількість суб'єктів, яким передано в управління більшість земель, спричиняють нераціональне, надмірне антропогенне і техногенне навантаження на землі, погіршення екологічного стану довкілля. З огляду на зазначене, необхідне єдине стратегічне прогнозування та планування землекористування в Україні, для цього слід забезпечити відповідність регіональних стратегій, концепцій, програм і планів розвитку, генеральних планів забудови населених пунктів цілям і нормам державної земельної політики, узгодження їх з державною програмою розвитку земельних відносин з урахуванням нинішньої ситуації, соціальних та економічних потреб і перспектив розвитку, вимог продовольчої безпеки, інвестиційної привабливості, норм екологічної стабільності землекористування.

Відповідно до статті 24 закону України «Про охорону земель» Загальнодержавна програма використання та охорони земель розробляється відповідно до програм економічного, науково-технічного і соціального розвитку України та охорони довкілля. Загальнодержавна програма використання та охорони земель визначає склад та обсяги першочергових і перспективних заходів з охорони земель, а також обсяги і джерела ресурсного забезпечення виконання робіт з їх реалізації.

Регіональні програми використання та охорони земель розробляються відповідно до загальнодержавної програми з урахуванням місцевих особливостей.

Таким чином, крім загальнодержавної програми використання і охорони земель, державної цільової програми розвитку земельних відносин, регіональних і місцевих програм які є більше фінансово-економічними документами до прогнозної документації із землеустрою відносяться Генеральна, регіональні та

місцеві схеми землеустрою, до планувальної – Генеральний, регіональні і місцеві Плани використання і охорони земель або Плани розвитку землекористування.

3. Територіальне планування землекористування

Термін «*планування використання земель*» вживається у гл. 30 (ст.177–180) Земельного кодексу України. **Формами** планування використання земель є (1) **розробка та затвердження програм використання земель** (державних, регіональних), (2) **планування територій**, (3) **природно-сільськогосподарське районування земель**.

На сучасному етапі у розвинених країнах світу територіальне планування є однією з головних функцій державного управління у галузі земельних відносин [43, с.370, 372]. Запроваджене в містах на початку ХХ ст. планування все частіше починає поширюватися на всю територію тієї чи іншої країни (Англія, Італія, Франція, США, Данія та ін.). У різних країнах воно має різні назви: у Великобританії – «*планування міської та сільської території*», у ФРН – «*планувальне упорядкування території*», у Франції – «*впорядкування території*», у США – «*зонування*» або «*планування поверхні*».

Відповідно до статті 2 закону України «Про землеустрій» землеустрій забезпечує планування і організацію раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях. Існуюча до проведення земельної реформи система планування використання та охорони земель була орієнтована на централізований розподіл земельних ресурсів. В даний час поставлене завдання здійснення наукового обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо.

Планування як один з відомих методів пізнання являє собою розробку дій у перспективі, що визначають майбутній стан будь-якої системи. Вважається, що план мають доповнювати напрями, методи і засоби його реалізації. Зазвичай процес планування – це спроба зафіксувати всі можливі дії для досягнення результату в майбутньому. Це специфічна форма діяльності, суть якої полягає в розробленні й реалізації планів загалом і територіального розвитку зокрема, але в їх взаємозв'язку.

Унікальність будь-якої схеми територіального планування полягає в тому, що вона є офіційним документом на десятки років уперед, котрий розробляється відповідно до стратегії розвитку певної території. У ньому домінує розвиток найконсервативнішої і найважливішої інфраструктури просторової організації економіки, систем життєзабезпечення і рекреації. Планування є системою вибору засобів досягнення визначених цілей з найменшими витратами і в найбільш стислі терміни.

Відповідно до положень статей 177–180 Земельного кодексу України планування використання земель розглядається в загальнодержавних і

регіональних програмах використання та охорони земель, природно-сільськогосподарському районуванні і зонуванні земель. Загальнодержавні програми використання та охорони земель розробляються з метою досягнення ефективності цих процесів при забезпеченні потреб населення і галузей економіки. Регіональні – формуються на рівні Ради Міністрів АРК, обласних державних адміністрацій і затверджуються відповідно Верховною Радою Криму та обласними радами. Основою оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо їх використання й охорони є природно-сільськогосподарське районування земель – поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільгоспкультур. У межах населених пунктів відбувається зонування земель, у результаті якого встановлюються вимоги стосовно допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок згідно з існуючими правилами забудови.

Разом з тим, планування землекористування – це, *по-перше*, процес прийняття рішень з метою визначення сталої, соціально та екологічно орієнтованої, суспільно бажаної й економічно доцільної форми використання земель; *по-друге*, планування використання земель упродовж тривалого періоду таким чином, щоб воно якнайкраще відповідало цілям проектів і побажанням місцевих жителів та зберігало природні ресурси; *потретє*, оцінювання стану використання земель й альтернативних моделей землекористування та інших природних, соціальних і економічних умов з метою вибору та освоєння видів і типів землекористування, напрямів та діяльності, які є найкращими для виконання поставлених завдань.

У словнику-довіднику «Екологія та охорона навколишнього середовища» *планування використання та охорони земель* у комплексі заходів щодо регулювання земельних відносин є важливою ланкою системи «прогнозування – планування – програмування – проектування». Воно спрямоване на організацію раціонального використання, охорони і комплексного поліпшення земель усіх форм власності.

В англо-російському словнику з екології *landuse planning* перекладається як планування землекористування, використання земельних ресурсів, територіальне планування (*визначення видів раціонального землекористування на певній території з проведенням її оцінки і картування*).

В універсальному російсько-англійському словнику наведено кілька англійських значень територіального планування: engineering: land use planning; economy: physical planning, regional planning; diplomatic term: spatial planning; ecology: land-use planning (*визначення видів раціонального землекористування на певній території з виконанням її оцінки і картування*), territorial planning.

Відповідно до екологічного енциклопедичного словника територіальне планування передбачає раціональне розміщення господарських і житлових об'єктів, об'єктів культури, охорони природи та ін. на визначеній території.

У розроблення теоретичних основ понятійного апарату планування великий внесок зробив академік, економіст-землевпорядник П.Н. Першин. За його визначенням, планування, зокрема районне, є продовженням народногосподарського, його подальшим процесом, що має специфічне виявлення в проектуванні розміщення підприємств на конкретних ділянках території. Воно являє собою повний облік усіх особливостей і умов певної земельної ділянки. У процесі планування план має уточнюватися й конкретизуватися.

Вітчизняне законодавство планування територій трактує як процес регулювання використання територій, котрий полягає у створенні та впровадженні містобудівної документації, ухваленні та реалізації відповідних рішень, а територія – як частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) із властивими їй географічним положенням, природними і створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також повітряним простором і розташованими під нею надрами.

Згідно з Законом України «Про планування і забудову територій» ст. 2 планування є діяльністю державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає: прогнозування розвитку територій; визначення напрямів їх сталого розвитку та забезпечення раціонального розселення; обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням; взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів у ході планування і забудови територій; визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, об'єктів; установлення режиму забудови територій, на яких передбачено впровадження містобудівної діяльності тощо.

Отже, сутність поняття *територіального планування землекористування* завжди обумовлена визначенням методів, режимів та видів раціонального землекористування на певній території, оцінюванням стану використання земельних ресурсів, альтернативних моделей та інших природних, соціальних і економічних умов з метою вибору та освоєння видів і типів землекористування, напрямів діяльності, які є найкращими для вирішення поставлених завдань виходячи із наявних територіальних обмежень у використанні земель. Відповідно, для забезпечення сталого розвитку землекористування, не порушуючи балансу між збереженням природно-ресурсного потенціалу й розв'язанням усього комплексу соціальних, економічних, демографічних, культурних, інституціональних та інших проблем, територіальне планування землекористування необхідно розглядати як один із основних важелів державної земельної політики забезпечення державних, самоврядних, бізнесових та громадських інтересів щодо організації використання та охорони земель і механізм адміністрування такого режиму землекористування юридичних осіб і громадян, що не завдає шкоди довкіллю й суспільству. Згідно з теорією планування розвитку, плануванню економічного, особливо сталого

розвитку землекористування, підлягає не лише економічне зростання, а й інституціональні зміни соціального та екологічного стану відповідної території.

Отже, територіальне планування землекористування містить інституціональне середовища формування і функціонування системи землекористування та економічне зростання (*розвиток сталого землекористування*) територій на паритетних засадах екологічного і соціального середовища.

Для державного та регіонального рівнів суть планування досить вдало сформульована в роботах відомого вченого у сфері теорії економічного розвитку М. Тодаро: «Економічне планування можна уявити як свідомі зусилля держави, спрямовані на координацію економічних рішень довгострокового характеру, їх прямий і непрямий вплив, а в ряді випадків і контроль над станом та зростанням основних економічних змінних (дохід, споживання, зайнятість, інвестиції, заощадження, експорт, імпорт тощо) з метою вирішення поставлених завдань у сфері розвитку». Аналізуючи різноманітні підходи до розуміння, зокрема Т. Кіліка і німецьких фахівців, можна констатувати, що система планування розвитку сталого землекористування є процесом, який характеризується набором орієнтованих на ціль дій та інструментів щодо досягнення збалансованого еколого-економічного та соціального розвитку.

Важливе значення в теорії і практиці планування мають ієрархічні рівні, на яких воно здійснюється, найпоширенішими серед яких є: національний або державний (макрорівень), рівень виробничих одиниць та проміжний (середній) тобто регіональний, районний, міський, конкретної території (місцевості) тощо.

У процесі узгодження таких дій слід урахувувати специфіку території, особливо сільської, зокрема: наявність багатьох видів природних ресурсів (земля, лісова рослинність, води, корисні копалини й ін.), які зазвичай неконцентровані, розосереджені та іммобільні; урахування не тільки порядку використання місцевих поновлюваних ресурсів але й умов їх відновлення, що потребує додаткових ресурсів; особливі вимоги до організації невиробничої інфраструктури, де пріоритетним є не комерційний, а соціальний підхід; необхідність застосування інших нормативів через специфіку місцевих ресурсів; обмеженість фінансових можливостей, у зв'язку із чим багато планових заходів можна реалізувати тільки за умови зовнішніх надходжень, наприклад за урядовими цільовими програмами або з інших джерел; забезпечення всього населення сільської місцевості робочими місцями.

Територіальне планування в зарубіжних країнах пов'язується із плануванням розвитку землекористування і територіальним зонуванням. Ці землевпорядні дії часто відбуваються спільно і називаються плануванням використання земель (Land Use Planning). Наприклад, у Франції Національний закон про орієнтацію

територіального устрою і розвитку від 4 лютого 1995 року проголошує принципи рівноправного розвитку всіх територій країни. На відміну від закону про земельну орієнтацію від 30 грудня 1987 року, де сільські території розглядалися як невикористовуваний земельний резерв, в останньому документі передбачається їх комплексний розвиток на основі планів і проектів облаштування земель та їх охорони. Цьому сприяє також і закон про охорону навколишнього природного середовища (1995 р.). У кінці 90-х років минулого століття держава визнала, що проведена в попередні 30 років політика територіального устрою та регіонального розвитку була недостатньо ефективною і не забезпечила раціональне використання та охорону земель.

Це визначило сучасну земельну політику Франції, яка опирається на землевпорядні заходи, гармонійний розвиток і зонування земель усіх територій. Для гарантування збалансованого і сталого розвитку території з урахуванням екологічних, економічних, соціальних та інших чинників, реалізації земельної політики держави при здійсненні агропромислової, містобудівної, лісо- і водогосподарської, природоохоронної та іншої діяльності в зарубіжних країнах розробляється система директивних, планових і проектних документів територіального планування, зонування, землевпорядного та містобудівного проектування.

Слід зазначити, що в Україні система зонування земель за їх категоріями, доцільним використанням та класифікацією територіальних зон для планування землекористування за межами населених пунктів не розроблена.

Зонування земель по запропонованому підходу до за їх категоріями та типами землекористування вторинне по відношенню до поділу земельного фонду на категорії. Зонування земель має місце в кожній категорії і відрізняється за цілями і призначенням. Зонування земель в межах територій сільських (селищних) рад визначає цінність земельних ресурсів у теперішній час і в перспективі.

При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон.

Зонування земель є важливим економіко-правовим механізмом забудови не тільки в населених пунктах, а й за межами сільських територій та основним джерелом фінансових надходжень територіальних громад. Якщо остання завдяки зонуванню буде раціонально організовувати використання своїх земель, то ці надходження будуть збільшуватися, і навпаки. Одним із пріоритетів зонування земель території села або міста або зонування земель за їх категоріями за межами населених пунктів є розроблення певних правил використання земельних ділянок, які є загальнодоступними не тільки для органів місцевої влади, а й територіальної громади цієї території.

До планування використання земель главою 30 Земельного кодексу України віднесено також природно-сільськогосподарське районування земель та їх зонування. Відповідно до статті 179 земельного кодексу природно-сільськогосподарське районування земель – це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Природно-сільськогосподарське-районування земель є основою для оцінки земель і розроблення землепорядної документації щодо використання та охорони земель.

Використання та охорона сільськогосподарських угідь здійснюються відповідно до природно-сільськогосподарського районування.

Таблиця. Види планів організації раціонального використання й охорони земель на місцевому рівні в країнах ЄС

Варіанти назви плану	Вид плану (проекту)	Основний зміст плану (проекту)
Municipal Comprehensive Land Use Plans, Land Development Plans	Комплексні плани розвитку території	Розміщення на території продуктивних сил, об'єктів соціальної й виробничої інфраструктури
Land Zoning Plans	Плани зонування земель (територіальне зонування)	Цільове використання земельних ділянок відповідно до функціонального призначення земель
Land Development Regulations, Area Regulations, Construction Regulations	Правила землекористування і забудови	Будівельний регламент і дозволене використання земельних ділянок
Land Subdivision Plans, Plans of	Проекти землеустрою (межування)	Місце розташування, межі,

Survey, Descriptive Plans, Parcelling out Plans (Projects).	земель), утворення нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою	конфігурація і площа земельних ділянок
Landscape Plans, Land Use Planning Schemes, Local Environment Plans	Сільська місцевість: ландшафтні плани, плани (схеми, проекти) землеустрою і природоохоронної облаштованості території	Диференційоване використання сільсько-господарських і лісових угідь, меліорація та охорона земель, агролісомеліорація, регламентування застосування добрив та отрутохімікатів, еколого ландшафтні заходи, боротьба з ерозією ґрунтів

4. Територіальний землеустрій

Територіальний землеустрій – основний механізм формування раціонального землеволодіння і землекористування, наділення землею юридичних і фізичних осіб (підприємств, установ, організацій та громадян). Спочатку територіальний землеустрій як міжгосподарський представляв собою техніко-правові дії з межкування земель, тобто встановлення, відновлення та закріплення на місцевості меж землеволодінь і землекористувань з видачею відповідних документів. Незважаючи на важливу роль цього виду землеустрою, саме по собі межкування земель вирішує тільки частину завдань територіального землеустрою. Головне в ньому – обґрунтована організація землеволодінь і землекористувань в цілому, тобто утворення нових, упорядкування і зміна існуючих землеволодінь і

землекористувань з встановленням при цьому їх місця розташування, площі, внутрішньої структури, а не тільки меж.

Термін **«організація землекористування і землеволодіння»** включає ряд конкретних понять, що відносяться до територіального землеустрою. Створення (конструювання) земельного масиву нового господарства із земельних ділянок власників земельних часток (паїв) називається утворенням землекористування. Значна зміна розмірів, розміщення і числа землеволодінь і землекористувань групи господарств - це реорганізація. Цілеспрямоване поліпшення параметрів конкретного землеволодіння або землекористування (розміщення, площі, меж) називається вдосконаленням землекористування (землеволодіння), упорядкуванням або усуненням недоліків. Кожна з цих дій являє собою комплекс робіт з територіального землеустрою, включаючи складання та обґрунтування проекту та ін. За допомогою територіального землеустрою здійснюється надання і вилучення земельних ділянок у порядку, встановленому законодавством України. Ще одне завдання територіального землеустрою – формування та впорядкування спеціальних фондів земель, які формуються для різних цілей (перерозподілу, продажу, резервні і т. п.).

Крім цього при територіальному землеустрої приходиться встановлювати межі різних територіальних зон обмежень у використанні земель, визначати режим і умови землекористування, відводити земельні ділянки, а також готувати інформацію для оцінки земель та іпотечного кредитування під заставу землі та включення земельних ділянок до земельного обігу.

Таким чином, **територіальний землеустрій** – це комплекс соціально-економічних та екологічних заходів, а також організаційно-правових і інженерно-технічних дій з утворення нових, впорядкування та зміни меж існуючих землеволодінь і землекористувань, спеціальних фондів земель, встановлення меж та режиму використання земель адміністративно-територіальних утворень та інших спеціальних територій (*природоохоронного, рекреаційного, заповідного, історико-культурного призначення та ін.*), територіальних обмежень у використанні земель, а також відведення земельних ділянок в натурі (на місцевості). Іншими словами, територіальний землеустрій включає:

а) складання проектів утворення нових, впорядкування і зміни існуючих сільськогосподарських і несільськогосподарських землеволодінь і землекористувань з усуненням незручностей у розташуванні земель, а також організації спеціальних фондів земель і формування територіальних зон обмежень у використанні земель;

б) відведення на основі проектів земельних ділянок в натурі з оформленням кадастрових номерів та інформації для їх державної реєстрації;

Формування землеволодінь та землекористувань сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення має свої особливості. Так, при утворенні (впорядкування, реорганізації) землеволодінь і землекористувань сільськогосподарських акціонерних товариств, кооперативів, товариств, приватно-орендних підприємств, фермерських господарств та інших організацій різного організаційно-правового статусу в сільському господарстві встановлюються:

- розміри, розташування та межі території землекористування сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств;

- структура земельних угідь;

- режим та умови користування землею;

- територіальні обмеження і обтяження (земельні сервітути) у використанні та охороні земель;

- дії щодо усунення черезсмужжя, далекоземелля, ламаності меж, ерозійних процесів та інших екологічних наслідків нераціонального використання земель;

- територіальні умови для функціонування сільського господарства, формування й удосконалення раціональної системи існуючих землеволодінь та землекористувань;

- вихідні дані для визначення орендної плати за землю та земельного податку.

Проект утворення землекористування несільськогосподарського призначення включає:

- ♣ обґрунтування розміщення, розмірів і меж наданої земельної ділянки;

- ♣ визначення складу і цінності вилучених земель;

- ♣ заходи щодо усунення негативних наслідків відводу земель для розвитку виробництва, розселення, організації території, охорони земель і природного середовища;

- ♣ розрахунок і обґрунтування збитків, що відшкодовуються землевласникам та землекористувачам, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва і способів їх відшкодування;

- ♣ технічні умови рекультивації земель, що підлягають порушенню, зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту з вилученої ділянки;

- ♣ встановлення охоронних зон новостворюваних підприємств;

- пропозиції по режиму і умовам використання землі;

- ♣ вихідні дані для встановлення розмірів земельного податку;

- ♣ черговість здійснення заходів, намічених проектів, порядок переходу до користування наданими ділянками землі.

Плани формування територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель в межах територій рад теж відносяться до територіального землеустрою і складаються з метою визначення меж обмежень, розміру та їх переліку з

урахуванням вимог щодо раціонального використання та охорони земель, збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу.

Планами формування територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель в межах територій рад визначаються місце розташування і розміри земельних ділянок:

⊗ охоронних зон навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів;

⊗ охоронних зон уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти;

⊗ зон санітарної охорони навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності;

⊗ санітарно-захисних зон навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови;

⊗ зон особливого режиму використання земель;

⊗ особливо цінних земель;

⊗ зон захисту земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;

⊗ інших обмежень і обтяжень у використанні земель визначених законодавством України.

Перелік територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель включає вид обмеження, опис його меж, площу, зміст обмеження, опис режимоутворюючого об'єкта - контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта), інформацію про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель.

Територіальні обмеження (обтяження) у використанні земель підлягають внесенню до Державного земельного кадастру. Територіальний землеустрій має особливості також при організації території природних національних парків та інших об'єктів природно-заповідного фонду України, межуванні земель (зміні, відновленні та закріпленні меж об'єктів землеустрою), оформленні угод з

земельних ділянками та в інших випадках їх перерозподілу. При територіальному землеустрої визначаються права на надані земельні ділянки на основі затверджених проектів, видаються нові свідоцтва (або інші документи) на право власності, володіння і користування землею або уносяться зміни в існуючі.

Територіальний землеустрій має бути економічно ефективним, тому проект підкріплюється розрахунками, наскільки проектоване землеволодіння (землекористування) відповідає виробничим або соціальним потребам господарства та який економічний або соціальний ефект дає пропонована організація території.

5. Внутрішньогосподарський землеустрій

Внутрішньогосподарський землеустрій (*або більш точніше землевпорядкування*) проводиться з метою територіальної організації землі і виробництва в основному сільськогосподарських підприємств, селянських та фермерських господарств у межах їх землекористування, яка забезпечує:

- ефективність сільськогосподарського виробництва;
- раціональне використання земель;
- створення сприятливого екологічного середовища і поліпшення природних ландшафтів.

Внутрішньогосподарський землеустрій, згідно зі статтею 184 Земельного кодексу України, включає види робіт з:

а) зі складання проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін, упорядкування угідь, а також розроблення заходів щодо охорони земель;

б) з розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель.

Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, визначають:

а) визначення (ідентифікація) прав на земельні ділянки в межах землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства;

б) організацію землекористування сільськогосподарського підприємства, фермерського господарства, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури в межах територій рад.

У випадку відсутності плану існуючого стану використання земель у розрізі землеволодінь та землекористувань, угідь, обмежень, обтяжень та особливих умов використання земель такі плани розробляються в складі проектів землеустрою щодо формування нових та впорядкування існуючих землеволодінь і

землекористувань в межах рад або в складі технічної документації із землеустрою щодо формування землекористування сільськогосподарських підприємств;

в) визначення типів і видів сівозміни з урахуванням придатності ґрунтів, крутизни схилів та спеціалізації сільськогосподарського виробництва;

г) комплекс заходів щодо охорони земель та ґрунтів із встановленням нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах;

г) проектування полів сівозміни ;

д) проектування інженерної (полезахисні лісосмуги та інші ґрунтозахисні насадження, гідротехнічні споруди тощо) та шляхової мережі

ж) територіальні обмеження (обтяження) у використанні земель та земельні сервітути;

з) план регулювання земельних відносин між власниками земельних часток (паїв) та сільськогосподарським підприємством (фермерським господарством) із складанням щорічника обігу земельних ділянок;

є) прогнозований еколого-економічний ефект від застосування сівозміни;

е) основні агротехнологічні прийоми, виконання яких є обов'язковими згідно обмежень у використанні земель;

Разом з тим, цей перелік робіт із внутрішньогосподарського землеустрою є не зовсім повним і вичерпним. Його необхідно доповнити і розкрити, зокрема, такими видами робіт, як:

1) складання проектів внутрішньогосподарського землеустрою (організації території, формування меж земельних угідь з особливим режимом використання, встановлення земельних сервітутів, запровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням і виробництвом тощо) сільськогосподарських підприємств, фермерських і особистих селянських господарств;

2) складання проектів організації та упорядкування території садівничих товариств, земельних ділянок для городництва, сінокосіння і випасання худоби громадян;

3) складання проектів внутрішньої організації використання та охорони земель (встановлення обмежень та земельних сервітутів тощо) несільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

4) складання проектів внутрішньої організації використання і охорони земель установ та організацій природно-заповідного, рекреаційного, оздоровчого фондів.

Відповідно до пункту е) статті 2 закону України «Про землеустрій організація території підприємств, установ і організацій з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення теж проводиться за проектами внутрішньогосподарського землеустрою.

Проект внутрішньогосподарського землеустрою сільсько-господарських землекористувань повинен забезпечувати створення умов:

1) для збалансованого використання ресурсного потенціалу земельних угідь, трудових і матеріальних ресурсів відповідно до визначеної, виходячи з придатності земель, спеціалізації та оптимальних обсягів виробництва;

2) для стабільної організації території господарства і сільськогосподарського виробництва;

3) для комплексного розміщення і використання об'єктів виробничої та інженерної інфраструктури і меліоративних систем;

4) для збереження цінних сільськогосподарських угідь, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, поліпшення природних ландшафтів і створення сприятливого екологічного середовища;

5) для максимального використання виробничого і природного потенціалу та впровадження адаптивних систем землеробства;

6) для оптимального взаємозв'язку між поселеннями, виробничими центрами, розміщенням і організацією виробництва.

Досвід проведення робіт із внутрішньогосподарського землеустрою в період формування нових земельних відносин і розвитку ринкових відносин показав, що його завдання значно ускладнилися.

У зв'язку з необхідністю посилення ролі держави в частині контролю за дотриманням природоохоронних вимог, режиму й умов використання земель, екологізації систем ведення сільськогосподарського виробництва, повинна бути забезпечена розробка цих питань на відповідному рівні в проектах внутрішньогосподарського землеустрою. Відповідно до статті 25 закону України «Про охорону земель» У разі необхідності в складі схем землеустрою може розроблятися проект землеохоронних заходів для конкретної земельної ділянки. Проектом землеохоронних заходів визначаються види, обсяги, порядок здійснення та фінансування цих заходів.

Відповідно до видів та обсягів землеохоронних робіт встановлюються екологічні обмеження щодо використання земель.

При зниженні рівня державного регулювання землекористування техніко-економічне обґрунтування виробничої програми розробляється не з розрахунку “контрольних показників”, обумовлених державою, а на основі потенційної продуктивності земель сільськогосподарського підприємства або селянського, фермерського господарства, забезпеченості його матеріальними ресурсами, бажано на основі розробленого (до або в процесі землевпорядкування) бізнес-плану або інвестиційного проекту. Ці документи визначають всі основні аспекти майбутнього функціонування сільськогосподарського підприємства або селянського та фермерського господарства і повинні дати відповідь на запитання: чи варто вкладати кошти у виробництво і чи принесе воно дохід, чи будуть окупатися витрати сил і засобів. Основним їх розділом є комплексне обґрунтування

(економічне, екологічне, техніко-економічне, агроекономічне, соціальне) організації виробництва і території сільськогосподарського підприємства.

Можлива розробка техніко-економічного обґрунтування і, виходячи з контрольних показників, доведених не “зверху”, а самим суб’єктом, що господарює. На підставі контрольних показників можуть також складатися проекти внутрішньогосподарського землеустрою спеціалізованих сільськогосподарських підприємств (державних, комунальних і ін.).

Важливою особливістю розробки проекту внутрішньогосподарського землеустрою є фактор використання сільськогосподарським підприємством продуктивних угідь, що мають різний правовий статус, який обумовлює необхідність диференціації підходів при їхній організації.

6.Зокремлене землевпорядкування

Даний вид землеустрою остаточно не визнаний в землевпорядній науці. Однак останні дослідження та практика показують, що він має право на включення в науку, так як ліквідує багато прогалин в різних класифікаціях (об’єктів землеустрою, землевпорядних проектів, документації і т. д.). Поняття зокремленого землеустрою (або більш точніше землевпорядкування) пов'язано з проектно-кошторисною справою в країні і наявністю у складі землевпорядних робіт робочих проектів з використання та охорони землі, складається на конкретні ділянки. Робочий проект землеустрою являє собою комплекс інженерно-технічних, економічних та правових рішень і кошторисно-фінансових розрахунків, спрямованих на здійснення конкретних заходів щодо освоєння, поліпшення та охорони земель, влаштуванню території сільськогосподарських угідь, розміщення і будівництва об’єктів різного призначення, які потребують капітальних вкладень.

В результаті їх здійснення, на конкретну земельну ділянку землевласника (землекористувача), наприклад, створюється ділянка культурних зрошуваних пасовищ, закладається сад, будується ставок, вводиться в рілля заболочена ділянка і т. д. У зв'язку з обмеженим характером інвестицій капіталомісткі об’єкти (земельні ділянки) облаштовуються не відразу, а поступово в залежності від наявності грошово-матеріальних засобів і трудових ресурсів. Зокремлений землеустрій проводиться, як правило, в порядку деталізації рішень проекту внутрішньогосподарського землеустрою. Але його не можна віднести до внутрішньогосподарського, так як він може проводитися по заходах, які передбачаються схемами землеустрою адміністративних районів, проектами територіального землеустрою або іншими розробками з використання та охорони землі.

Зокремлений землеустрій проводиться у випадках, коли є необхідність здійснити на земельних ділянках: трансформацію і докорінне поліпшення сільськогосподарських угідь; комплекс протиерозійних заходів; посадку і реконструкцію багаторічних насаджень; рекультивацію порушених земель; створення культурних пасовищ; зрошення та меліоративне поліпшення перезволожених земель; будівництво та реконструкцію внутрішньогосподарських доріг, лісосмуг, ставків і т. д. Основними завданнями зокремленого землеустрою є:

- ⌘ уточнення місця розташування, меж та площі земельних ділянок, що підлягають облаштуванню;

- ⌘ встановлення найбільш економічних і екологічно безпечних технологій виконання меліоративних та інших будівельних робіт; уточнення порядку, умов і режиму використання та охорони земель після землеустрою;

- ⌘ розробка проекту впорядкування (устрою) території ділянки;

- ⌘ визначення обсягів, кошторисної вартості, черговості організації робіт, потреби в будівельних матеріалах, механізмах і робочій силі.

Робочі проекти, перелік яких визначений законом України «Про землеустрій», пов'язані з використанням та охороною земель, є локальними, так як складаються не на всі землеволодіння (землекористування), а на окремі земельні ділянки. Кошторисно-фінансові розрахунки та проектна документація при дільничному землеустрої служать підставою для проведення банківських операцій, відкриття фінансування та виконання робіт підрядними організаціями. Терміни його здійснення звичайно не перевищують один-два роки.